MI 1

MI	III-IV
0,6	14,5 m
o	-
SD/PD/FD/TD	-

MI 2

MI	III-IV
0,6	13,5 m
o	-
SD/PD/FD	-

MI 3*

MI	II
0,6	9,5 m
o	-
SD/PD/FD	-

MI 3

MI	III-IV
0,6	13,5 m
o	-
SD/PD/FD	-

MI 4

MI	(IV)
0,6	16,0 m
g	-
SD/PD/FD	-

MK

MK	III-IV
0,8	16,5 m
o	-
SD/PD/FD/TD	-

GE 1

GE	III-IV
0,6	-
a	-
-	-

GE 1*

GE	-
0,6	10,0 m
a	-
-	-

GEe 1

GEe	III-IV
0,6	14,5 m
wird ergänzt	-
SD/PD/FD/TD	-

GEe 2

GEe	-
0,6	14,5 m
o	-
SD/PD/FD/TD	-

GEe 3

GEe	-
0,6	10,0 m
o	-
-	-

GEe 4

GEe	-
0,6	10,0 m
o	-
-	-

GEe 5

GEe	II-III
0,6	13,5 m
a	-
SD/PD/FD	-

GEe 5*

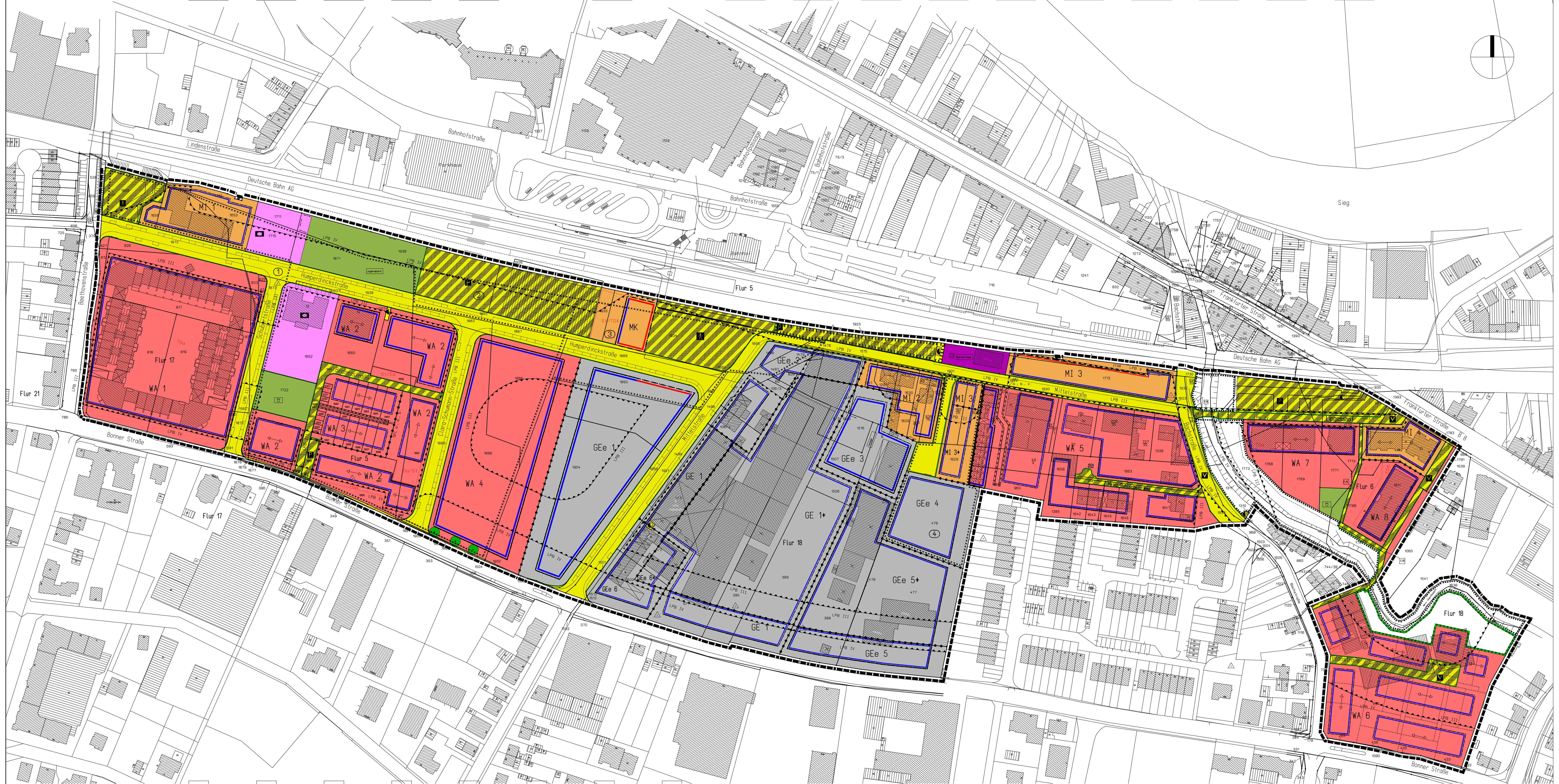
GEe	-
0,6	10,0 m
a	-
-	-

GEe 6

GEe	III-IV
0,6	14,5 m
g	-
SD/PD/FD	-

GEe 6*

GEe	II
0,6	10,0 m
-	-
-	-



WA 1

WA	III-IV
0,4	14,5 m
g	-
SD/PD/FD/TD	-

WA 2

WA	III-IV
0,4	14,5 m
g	-
SD/PD/FD	-

WA 3

WA	II
0,4	9,5 m
o	-
SD/PD/FD	-

WA 4

WA	III-IV
0,4	14,5 m
wird ergänzt	-
SD/PD/FD	-

WA 5

WA	II-III
0,4	13,5 m
o	-
SD/PD/FD	-

WA 6

WA	II
0,4	9,5 m
o	-
SD/PD/FD	-

WA 7

WA	(III)
0,4	13,5 m
o	-
SD/PD/FD	-

WA 8

WA	(III)
0,4	-
o	-
SD/PD/FD	-

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), neu gefasst durch Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 3 des Föderalismusreform-Begleitgesetzes vom 05.09.2006 (BGBl. I. S. 2098)

Verordnung zur Durchführung des BauGB vom 07.07.1987 (GV. NRW. S. 220), zuletzt geändert durch die Vierte Verordnung zur Änderung der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs vom 27.09.2005 (GV. NRW. S. 818)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I 1990, S. 205), neu gefasst durch Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Vereinfachung der abfallrechtlichen Überwachung (BGBl. I S. 1619)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 91 des Vierten Befristungsgesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 16.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Art. 2b des Gesetzes zur Einführung einer strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG vom 25.06.2005 BGBl. I S. 1746)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21.06.2005 (BGBl. 2005 I S. 1818)

Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568 / SGV NRW 791), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2005 (GV. NRW. 2006, S. 35)

Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 463)

Diese Vorschriften sind bei der Nutzung des Baulandes anzuwenden, soweit im Bebauungsplan keine speziell festgesetzten Abweichungen vorgesehen sind.

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Liegenschaftskataster übereinstimmt und die Feststellung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Siegburg, den ....

....
Dipl.-Ing. B. Alex
ÖbVI Amberge & Alex

Sind zwei oder mehrere unterschiedliche lineare Signaturen unmittelbar parallel und ohne Angabe eines Abstandsmaßes untereinander gekennzeichnet, so fallen sie als Festsetzung/nachrichtliche Übernahme in einer Linie zusammen.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der zuständige Fachausschuss hat am .... gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Dieser Beschluss wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.

Hennef, den ....

....
Der Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplan-Vorentwurf gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom .... bis .... der Öffentlichkeit vorgestellt.

Hennef, den ....

....
Der Bürgermeister

Siegel

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom .... Gelegenheit zur Stellungnahme zum Bebauungsplan-Vorentwurf gegeben.

Hennef, den ....

....
Der Bürgermeister

Siegel

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der textlichen Festsetzungen hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am .... ortsüblich bekanntgemacht.
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hennef, den ....

....
Der Bürgermeister

Siegel

ÄNDERUNGEN GEM. STELLUNGNAHMEN

Änderungen aufgrund von Stellungnahmen gemäß der Beschlussfassung des zuständigen Fachausschusses vom .... gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Hennef, den ....

....
Der Bürgermeister

Siegel

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der textlichen Festsetzungen hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom .... bis .... erneut öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am .... ortsüblich bekanntgemacht.
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .... erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hennef, den ....

....
Der Bürgermeister

Siegel

ÄNDERUNGEN GEM. STELLUNGNAHMEN

Änderungen aufgrund von Stellungnahmen gemäß der Beschlussfassung des zuständigen Fachausschusses vom .... gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Hennef, den ....

....
Der Bürgermeister

Siegel

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Hennef (Sieg) hat am .... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 7 GO NW als Satzung beschlossen.

Hennef, den ....

....
Der Bürgermeister

Siegel

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes des Bebauungsplanes mit dem Willen des Rates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden beurkundet.

Hennef, den ....

....
Der Bürgermeister

Siegel

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am .... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Hennef, den ....

....
Der Bürgermeister

Siegel

URKUNDSPLAN

Dieser Plan ist Urkundsplan.

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Hennef, den ....

....
Leiterin Stabsstelle Stadtentwicklung

G. Wittmer

I. Zeichenerklärung

Gem. § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV '90) vom 18. Dezember 1990

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(MK) Kerngebiet (MK)

(MI) Mischgebiet (MI)

(GE) Gewerbegebiete (GE) und Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)

(WA) Allgemeines Wohngebiet

Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Einrichtung)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindestgrenze (zwingend) und Höchstgrenze

(II) Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

g Geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO

a Abweichende Bauweise (vgl. Textliche Festsetzung Ziff. 4.3 und Planeintrag)

Baugrenze

Baulinie

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsfläche (Zweckbestimmung vgl. Einschrieb)

F/R Fuß- und Radweg
P Öffentliche Parkfläche (auch Parkhaus)
Fußgängerbereich
V Verkehrsberuhigter Bereich

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Strassenbegrenzungslinie (inklusive Begleitlinie für sw-Darstellung)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Ga/St/Ca Umgrenzung Flächen für Garagen (Ga), Carports (Ca), Stellplätze (St) und Tiefgaragen (TGA)

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Kinderspielplatz

Jugendpark Öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Jugendpark'

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Elektrizität, Transformatorenstation

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern

Erhaltung von Einzelbäumen

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten
a. - der Anlieger,
b. - der Stadt Hennef,
c. - der Unternehmen der Ver- und Entsorgungs- sowie der Telekommunikationsbranche

LPB III Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Ausrichtung des Dachfirstes (nur bei Sattel- und Pultdach)

Umgrenzung von Flächen mit aufschiebend bedingter Nutzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Füllschema der Nutzungsschablone (Erläuterung, keine Festsetzung)

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Gebäudehöhe
Bauweise	Hausform
Dachform	Dachneigung

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Bahnanlage Planfestgestellte Bahnanlage gem. Allgemeinen Eisenbahngesetz

Nachrichtliche Darstellungen (keine Festsetzungen)

geplante Grundstücksgrenze

Strassenverkehrsflächen mit Verkehrsbegleitgrün (Die Anpassung der im Straßenraum geplanten Pflanzmaßnahmen und Querschnitte ist im Rahmen der Ausführung zulässig)

Bestandsdarstellungen

Wohngebäude, Hauptgebäude

gewerbliche Gebäude und Nebengebäude

Grundstücksgrenzen und Katasterfestpunkte

38 Grundstücksnummern

Flurgrenze

Flur 19 Flurnummer (als Beispiel)

Geistingen Flurname (als Beispiel)

Grundwassermessstellen

Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Flächen, deren Böden ggf. erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
① Altstandort 5209/140 - ehemalige Eisengießerei und Maschinenfabrik Jacobi
② Altstandort 5209/1261
③ Altstandort 5209/1138 - ehemalige Raiffeisen Warenzentrale (RWZ-Markt)
④ Altstandort 5209/169

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Nutzungen:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.2 Allgemein zulässig sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe

1.1.3 Unzulässig ist gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässige Nutzung:
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.1.4 Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen

1.2 Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO)

1.2.1 Zulässig sind die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

1.2.2 Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die in Mischgebieten gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten i. S. d. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.2.3 Unzulässig ist gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO in Mischgebieten ausnahmsweise zulässige Nutzung:
- Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.3 Gewerbegebiete (GE und GEe) (§ 8 BauNVO)

1.3.1 Zulässig sind die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO in Gewerbegebieten (GE und GEe) allgemein zulässigen Nutzungen:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.3.2 Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO in Gewerbegebieten (GE und GEe) ausnahmsweise zulässige Nutzungen:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten (Spielhallen, Sexshops, Peepshows, Kinos, Nachtbars u. a.)

1.3.3 In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind lediglich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

1.3.4 Im GEe 3 sind gem. § 1 Abs. 10 BauNVO bauliche Änderungen und Erweiterungen des bestehenden Gewerbebetriebs 'Schrotthandlung Richarz' zulässig. Das Emissionsverhalten darf sich gegenüber der derzeit ausgeübten Nutzung nicht verschlechtern. Die im Rahmen der Lärmkontigentierung für das GEe 3 festgesetzten Werte sind zu berücksichtigen.

Die vorhandene Grundstückszufahrt des Betriebs 'Schrotthandlung Richarz' ist von der Mittelstraße in die südlich gelegenen neue Planstraße zu verlegen.

1.3.5 Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO innerhalb der gewerblichen Bauflächen (GE und GEe) unzulässig.

1.3.6 Einzelhandel ist zulässig, wenn er in funktioneller Verbindung und in direkter räumlicher Zuordnung mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb geführt wird und diesem in der Grundfläche eindeutig untergeordnet ist. Das Verhältnis 'Produktion - Einzelhandel' muß mindestens 70% - 30% entsprechen. Dies ist im Baugenehmigungsantrag entsprechend nachzuweisen.

1.4 Kerngebiete (MK) (§ 7 BauNVO)

1.4.1 Zulässig sind die gem. § 7 Abs. 2 BauNVO in Kerngebieten allgemein zulässigen Nutzungen
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

1.4.2 Sonstige Wohnungen sind im Kerngebiet oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

1.4.3 Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die gem. § 7 Abs. 2 BauNVO in Kerngebieten allgemein zulässige Nutzungen.
- Vergnügungsstätten und
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

1.4.4 Unzulässig sind die gem. § 7 Abs. 3 BauNVO in Kerngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.
- sonstige Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägte Gebiete.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)
- vgl. Planeintrag / Nutzungsschablone -

2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§§ 16, 18 BauNVO)
- vgl. Planeintrag / Nutzungsschablone und ggf. Baufenster

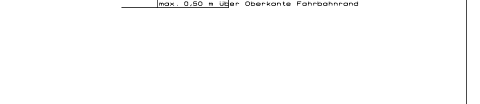
2.3 maximal zulässige Gebäudehöhe
- vgl. Planeinschrieb / Nutzungsschablone

2.4 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen kann in den gewerblichen Bauflächen aus zwingenden funktionalen und betriebsspezifischen Gründen sowie für technische Anlagen wie z. B. Schornsteine und Silos zugelassen werden. Die Gründe sind im Baugenehmigungsverfahren entsprechend nachzuweisen.

2.5 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist um maximal 1,00 m zulässig.

2.6 Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhen ist die Oberkante der ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen. Gemessen wird in der jeweiligen Gebäudemitte im rechten Winkel zu dem der Hauptfassade zugewandten Fahrbahnrand.

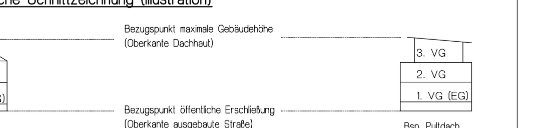
Schematische Schnittzeichnung (Illustration)



2.7 Die maximal zulässige Gesamthöhe wird definiert als Oberkante der Dachhaut (vgl. Illustration)

2.8 Die maximal zulässige Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (vgl. Illustration)

Schematische Schnittzeichnung (Illustration)



3. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO)

3.1 Die Oberkante des Erdgeschossbodens darf ein Maß von 0,50 m über der Oberkante der zugeordneten fertig ausgebauten Verkehrsfläche, gemessen von der jeweiligen Gebäudemitte im rechten Winkel zur Straße, nicht überschreiten (vgl. Ziff. 2.6 der textlichen Festsetzungen.

3.2 Die Oberkante des Ergeschoßfußbodens darf nicht unter zugeordneten Verkehrsfläche liegen.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

- siehe Planeintrag -

4.2 Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauGB)

- siehe Planeintrag -

4.3 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- siehe Planeintrag -

Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert:
Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen über 50,00 m Länge zulässig.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Minimierung der Flächenversiegelung
Stellplätze, deren Zufahrten sowie die privaten Fußwege sind in den Wohn- und Mischgebieten mit wasserdurchlässigen Materialen (Rasengittersteine, wassergebundene Oberfläche, Schotterrasen u. a.) auszuführen.

5.2 Pflanzung standortgerechter heimischer Laubbäume
Je 500 qm versiegelter oder bebauter privater Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum (vgl. Pflanzliste im Anhang des Umweltberichts) zu pflanzen. Die Baumscheibe muss eine Minestgröße von 2,5 x 2,5 m aufweisen.

5.3 Ausgleichsmaßnahme
Das bei der Erstellung der Eingriffs- / Ausgleichbilanz ermittelte Punktedefizit von 26.224 Punkten wird über das Ökokonto der Stadt Hennef ausgeglichen.

7. Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6.1 Erhaltung Gehölzbestand entlang des Hanfbaches
Der mit einem Erhaltungsgebot versehene Gehölzbestand ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Zedern entlang der Bonner Straße
Die per Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und nach einem möglichen Abgang gleichwertig zu ersetzen.

8. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)

8.1 Stellplätze, Carports und Garagen
Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den gesondert festgesetzten Flächen (St, Ca, Ga, GSt) zulässig.

8.2 Carports und Stellplätze
Innerhalb der Allgemeinen sind Carports und Stellplätze weiterhin im seitlichen Grenzabstand der Gebäude zulässig. Die vordere Gebäudekante des Carports muss einen Abstand von 6,0 m von der zugeordneten Verkehrsfläche einhalten.

8.3 Garagengeschosse
Garagengeschosse unter der Oberkante des natürlichen oder angeschütteten Bodens sind lediglich innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den speziell festgesetzten Flächen (TGA) zulässig.

9. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

9.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind bauliche Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen nach Landesrecht mit einer Grundfläche über 7,5 qm, die innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen gelassen werden können, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

10. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

10.1 Zum Schutz vor Schallimmissionen sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den gekennzeichneten Gebäudefassaden erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnungen und Fassadengestaltung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens den Anforderungen des Lärmpegelbereichs III (LPB III) der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau erfüllen. Entsprechend der Raumgeometrie sind Korrekturwerte gemäß DIN 4109, Tabelle 9, in Ansatz zu bringen.

Das resultierende Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegelbereich	Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä.	res. Schalldämmmaß für Büroräume u. ä.
LPB III	erf. R'w,res. min. 35 db	erf. R'w,res. min. 30 db
LPB IV	erf. R'w,res. min. 40 db	erf. R'w,res. min. 35 db
LPB V	erf. R'w,res. min. 45 db	erf. R'w,res. min. 40 db

10.2 Schlafräume, die nachts Außenlärmpegeln von mehr als 50 dB(A) ausgesetzt sind, sind mit schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

10.3 Innerhalb der gewerblichen Bauflächen sind die folgenden maximal zulässigen Emissionskontingente LEK pro qm einzuhalten.

Teilfläche	Emissionskontingente LEK pro qm Tag / Nacht
GEe 1	56 / 35
GEe 2	60 / 48
GEe 3	62 / 35
GEe 4	50 / 35
GEe 5 / GEe 5*	57 / 35
GEe 6 / GEe 6*	60 / 45
GE / GE 1*	60 / 49

11. Umgang mit Bodenverunreinigungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

11.1 Sind im Bereich der gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen Wohnbauvorhaben geplant, ist bei den Aushubarbeiten ein sachverständiger Gutachter hinzuzuziehen. Bei allen Erdarbeiten in diesen Bereichen sind die einschlägigen abfallrechtlichen zu Bestimmungen zu beachten. Beim Baugenehmigungsverfahren ist das Amt für Abfallwirtschaft Bodenschutz und Gewässerschutz des Rhein-Sieg-Kreises zu benachrichtigen.

12. Aufschiebend bedingte Festsetzung für bestimmte bauliche Anlagen und Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

12.1 Die Nutzung in der entsprechend festgesetzten Teilfläche wird mit dem Freistellungsbescheid gem. § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

1. Fassaden- und Dachgestaltung

1.1 In den gewerblichen Bauflächen sind die Gebäudefassaden ab einer Baukörperlänge von mehr als 25 m durch vertikal verlaufende Gestaltungselemente mit einer Mindestbreite von 1,5 m zu gliedern.

1.2 Als gliedernde Gestaltungselemente gelten:
- vertikal verlaufende Fensterbänder,
- Kletter- und Rankgewächse,
- bei hellen Fassadenflächen vertikal verlaufende Farbstreifen in dunkel abgesetzten Farbtönen,
- bei dunklen Fassadenflächen vertikal verlaufende Farbstreifen in hell abgesetzten Farbtönen.

1.3 Die gliedernden Gestaltungselemente müssen eine Mindestbreite von 1,5 m aufweisen.

1.4 Die Fassaden von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen.

1.5 Doppelhäuser sind mit gleicher Sockel- und Traufhöhe, gleicher Dachneigung und gleichen Dachüberständen sowie gleicher Gebäudegesamthöhe zu errichten.

2. Dachgestaltung

2.1 Dacheindeckung
Die Dacheindeckung von Satteldächern ist mit unglasierten Materialien vorzunehmen.
Zulässig sind bei Satteldächern dunkle Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen in den nachgenannten Farbtönen gem. RAL-Farbtonkarte.
Schwarztöne: 9004, 9005, 9011, 9017
Grautöne: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024
Brauntöne: 8028 (terrabraun9, 8012 (rotbraun)

2.2 Photovoltaik, Glasflächen im Dach
Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig.

3. Werbeanlagen

3.1 Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung ausschließlich im Bereich der Gebäudefassaden zulässig.

3.2 Freistehende Werbeanlagen sind als einheitlich gestaltete, in Sammelanlagen zusammengefaßte Hinweisschilder bis zu einer Größe von 10 qm zulässig.

4. Gestaltung der Vorgärten

4.1 Die zwischen der der Haupterschließung zugewandten Gebäudefassade und der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) gelegenen Bereiche (Vorgärten) sind mit Ausnahme der Zufahrten, Wege und Stellplätze gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Rasenflächen gilt ebenfalls als gärtnerische Nutzung. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die direkt auf der anderen Straßenseite des 'Place le Pecq' liegenden Bereiche.

5. Einfriedungen

5.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin als Einfriedung von Vorgärten lediglich max. 1,00 m hohe Laubhecken (vgl. Pflanzlisten im Anhang des Umweltbericht) zulässig.

5.2 Mauern sind als Einfriedungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete unzulässig.

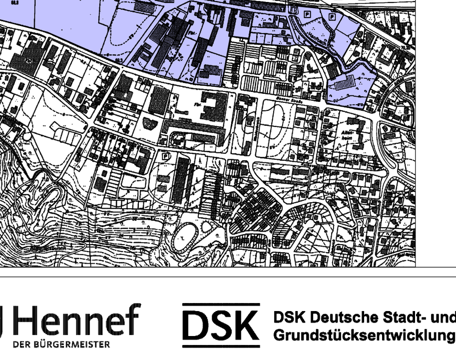
IV. Hinweise

1. Bau- und Bodendenkmäler gem. Landesdenkmalschutzgesetz NRW

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Hennef (Sieg) als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

2. Kampfmittel und Kampfstoffe

Da das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wird eine vorsichtige Ausführung der Erdarbeiten empfohlen. Dies beinhaltet, dass insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreiches in Bezug auf Veränderungen (Verfärbungen, Homogenität) erfolgen sollte. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) vorgesehen sein, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Auf das Merkblatt für das Einbringen von 'Sondierbohrungen' der Bezirksregierung Düsseldorf wird hingewiesen.



Übersichtsplan
ohne definierten Maßstab

Hennef
DER BÜRGERMEISTER

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

Bebauungsplan Nr. 01.8/3

Hennef-Mitte

Vorentwurf gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Planzeichnung incl. textlicher Festsetzungen auf einem Blatt
Anlage 1 : Begründung
Anlage 2 : Umweltbericht

Stand	**12.10.2006**
Maßstab	**1 : 1000**

Bearbeitung

pp a|s
pesch partner architekten stadtplaner

Zweibrückerhof 2
58313 Herdecke
02330/92840

h/b = 835.0 / 1795.0 (1.50m²)   ALLPLAN FT